COMUNE DI CAPISTRANO

(PROVINCIA DI VIBO VALENTIA)

Via Dante Alighieri - 89818 Capistrano

0963 325085 - Fax 0963 321914 Codice Fiscale 00297810798

REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DEI BENI IMMOBILI, DEI LOCALI E DEGLI SPAZI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Approvato con delibera della C.S. n. 9 del 29/04/2024

Indice

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione
Art. 2 - Ambito oggettivo
Art. 3 - Ambito soggettivo
Art. 4 - Struttura competente

TITOLO II - UTILIZZO LOCALI E STRUTTURE COMUNALI PER USO OCCASIONALE

Art. 5 - Individuazione spazi pubblici e attrezzature. Finalità d'uso
Art. 6 - Modalità di presentazione della richiesta
Art. 7 - Autorizzazione all'utilizzo
Art. 8 - Obblighi e responsabilità
Art. 9 - Limitazioni ed esclusioni
Art. 10 - Modalità di accesso. Controlli e prescrizioni
Art. 11 - Pulizia delle sale, dei locali e degli spazi pubblici
Art. 12 - Corrispettivi e pagamenti
Art. 13 - Agevolazioni e gratuità
Art. 14 - Pubblicità

TITOLO III - UTILIZZO LOCALI E STRUTTURE COMUNALI PER USO DURATURO

Art. 15 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
Art. 16 - Oneri di manutenzione
Art. 17 - Divieto di mutamento di destinazione e di sub concessione
Art. 18 - Rinuncia, decadenza e revoca della concessione
Art. 19 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti che disciplinano l'uso degli immobili comunali
Art. 20 - Concessione in comodato di beni immobili
Art. 21 - Disciplina dell'uso dei beni immobili
Art. 22 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, produttivo, direzionale privato
Art. 23 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali o direzionali
private
Art. 24 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo
Art. 25 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale, aziendale
o direzionale privato
Art. 26 - Durata contrattuale
Art. 27 - Obblighi del concessionario

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 28 - Norme finali
Art. 29 - Norme transitorie
Art. 30 - Entrata in vigore

Titolo I
PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina i criteri di gestione, le modalità di richiesta, l'assegnazione e l'utilizzo da parte di terzi dei beni immobili demaniali e patrimoniali appartenenti al Comune di Capistrano (*delle sale, dei locali, delle strutture, degli spazi pubblici (strade, piazze, giardini, ecc.) e degli altri beni immobili di proprietà ed in uso al Comune di Capistrano, suscettibili di utilizzo per manifestazioni, iniziative ed attività in genere, in regime di concessione, di locazione, di comodato, ovvero di sublocazione o sub comodato, ove consentito dal contratto.*
2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini – sia come singoli che come gruppi o associazioni – la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione e il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.
3.I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente al fine di garantire un'entrata economica all'Ente.
4. Si intendono qui richiamati: le disposizioni del codice civile, l'art. 12 della legge 07.08.1990, n. 241, l'art. 9 della legge 24.12.1993, n. 537, l'art. 32 della legge 23.12.1994, n. 724, le disposizioni in materia di ordinamento finanziario e contabile degli enti locali, lo Statuto comunale e il regolamento di contabilità.
5. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento: le locazioni di unità immobiliari destinate ad abitazione e soggette al regime della legge regionale 25.11.1996, n. 32 in materia di edilizia residenziale pubblica, l'affitto di fondi rustici, in quanto regolato da disposizioni speciali in materia, nonché l'uso degli impianti sportivi e delle palestre scolastiche, regolato dagli appositi regolamenti.

Art. 2 - Ambito oggettivo

1. Il Comune di Capistrano, di seguito indicato come «Comune», è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

a) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. I beni disponibili si distinguono in immobili ad uso abitativo ed in immobili ad uso non abitativo; sono altresì beni disponibili i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile.

b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del codice civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 c.c., in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa;

c) BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche alle quali il bene è destinato.

Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt.823, 824 e 1145 del Codice Civile.

2. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), da adottarsi a cura della Giunta Comunale/ Consiglio Comunale, ciascuno per le proprie competenze, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso, in conformità alle disposizioni legislative vigenti al momento dell'adozione del provvedimento.

3. Il Comune può concedere a terzi l'utilizzo, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche dei beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (quali locazione, affitto, comodato), ove ciò sia consentito dal relativo contratto.
4. I beni immobili, di proprietà o in uso all'Amministrazione comunale, possono essere concessi per uso occasionale o per uso duraturo, secondo quanto stabilito dal presente regolamento.
5. Per uso occasionale, ai fini del presente regolamento, si intende l'uso autorizzato per iniziative che abbiano durata non superiore a n° 5 (cinque) giorni, anche non consecutivi.
6. L'uso dei beni, in ogni caso, deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali dello specifico bene.
7. L'Amministrazione comunale si riserva di definire l'utilizzo degli immobili a disposizione, in via prioritaria, sulla base dei propri programmi e progetti; fatta salva la predetta riserva, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

Articolo 3 - Ambito soggettivo

1. Possono chiedere l'affidamento dei locali e delle strutture comunali di cui all'art.1 comma 1 i seguenti soggetti:
   a) associazioni culturali, sportive, ambientaliste, di tempo libero, di volontariato sociale;
   b) associazioni che operano nel campo della promozione e diffusione della cultura della legalità e dell'anticorruzione; associazioni antimafia e antiracket;
   c) Enti no profit, ONLUS disciplinate dal D.Lgs. n. 460 del 04.12.1997, e s.m.i.;
   d) associazioni di volontariato (costituite ai sensi dell'art. 3 della legge 11.08.1991, n. 266);
   e) associazioni di promozione sociale di cui alla L. n. 383 del 7 dicembre 2000;
   f) cooperative sociali (istituite ai sensi della legge 381/91);
   g) comitati di partecipazione di cittadini istituiti in associazione per la tutela e la salvaguardia di interessi collettivi il cui statuto sia stato preventivamente presentato all'Amministrazione comunale;
   h) partiti e movimenti politici;
   i) organizzazioni sindacali, patronati ed associazioni di categoria;
   j) Parrocchie e organismi presenti all'interno delle stesse;
   k) Istituzioni scolastiche, sia pubbliche che private;
   l) gruppo volontari Protezione civile;
   m) privati;
   n) Enti pubblici.
2. L'Amministrazione comunale assicura parità di trattamento fra tutti i soggetti richiedenti.
3. Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione comunale, in presenza di interesse pubblico, di disporre dei locali, indipendentemente da eventuali concessioni rilasciate a terzi, qualora se ne verifichi lo stato di necessità per l'Ente, previa tempestiva comunicazione al concessionario interessato, senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

Articolo 4 - Struttura competente

1.L'Unità organizzativa ad istruire e concludere i procedimenti relativi alle disposizioni del presente regolamento, con particolare riguardo a quelli disciplinati dal Titolo II e dal Titolo III (per beni destinati a finalità sociali), è individuata nell'Area Amministrativa.
2. Sono comunque fatte salve le competenze del Settore tecnico e degli altri uffici e strutture comunali volta per volta competenti su specifici aspetti, secondo le disposizioni del presente regolamento e gli eventuali altri atti adottati dall'Amministrazione comunale.

Titolo II
UTILIZZO LOCALI E STRUTTURE COMUNALI PER USO OCCASIONALE

Art. 5 - Individuazione spazi pubblici e attrezzature. Finalità d'uso

1. I locali e gli spazi che il Comune mette a disposizione di terzi per un uso occasionale (oltre a quelli che si renderanno eventualmente disponibili in futuro) sono qui di seguito elencati:
   1) Aula consiliare;
   2) Palatenda;
   3) altri spazi pubblici (strade, piazze, giardini, ecc.).
2. Per uso occasionale, ai fini del presente regolamento, si intende l'uso autorizzato per iniziative che abbiano durata non superiore a n. 5 (cinque) giorni, anche non consecutivi.
3. Le predette strutture e locali potranno essere concessi in uso per:
   a) iniziative di carattere politico, sindacale, sportivo, sociale, culturale, artistico e ricreativo;
   b) convegni e manifestazioni artistiche, culturali, sociali, sportive, sindacali e politiche;
   c) seminari, incontri, tavole rotonde, convegni di associazioni di categoria, sindacati;
   d) assemblee aventi ad oggetto tematiche di interesse per la comunità;
   e) altre iniziative per l'esercizio e lo sviluppo della vita sociale, nel rispetto della libertà dei singoli e del pluralismo delle idee.

Art. 6 - Modalità di presentazione della richiesta

1. Il soggetto richiedente dovrà presentare, anche attraverso la compilazione di apposito modulo all'uopo predisposto, istanza al Comune di Capistrano – "Area Amministrativa" intesa ad ottenere l'uso dei beni di cui all'art. 5, comma 1, del presente regolamento.
2. L'istanza deve essere presentata almeno 15 (quindici) giorni prima della data prevista per l'utilizzazione dei locali. I termini di presentazione delle richieste possono essere ridotti a 48 ore, qualora il richiedente dimostri la necessità di urgenza.
3. La richiesta dovrà contenere:
   1) le generalità ed il recapito del richiedente;
   2) le generalità ed il recapito del responsabile della manifestazione/evento/assemblea, qualora fosse diverso dal richiedente;
   3) l'individuazione della struttura richiesta;
   4) il/i giorno/i e la fascia oraria richiesta per l'utilizzo;
   5) l'attività che si intende svolgere;
   6) il numero presunto di partecipanti all'iniziativa e che potranno avere accesso ai locali;
   7) l'impegno a tenere in ordine i locali concessi e a riconsegnarli puliti e nello stesso stato in cui furono presi in carico;
   8) la dichiarazione con la quale il richiedente assume ogni responsabilità civile e patrimoniale per gli eventuali danni che, limitatamente all'uso dei locali e delle attrezzature, possono derivare a persone o cose, esentando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni stessi;
   9) la dichiarazione di presa visione ed accettazione del presente regolamento;
   10) l'eventuale programma e locandina dell'iniziativa;
   11) la cauzione.

Il rilascio dell'autorizzazione alla singole manifestazione verrà disciplinato dalla normativa di riferimento.

Art. 7 - Autorizzazione all'utilizzo

1. L'utilizzo occasionale delle strutture verrà concesso compatibilmente con eventuali necessità dell'Amministrazione comunale, alle quali verrà data assoluta precedenza. Ove tali necessità dovessero insorgere successivamente alla concessione dell'autorizzazione all'uso della struttura, al richiedente sarà dato tempestivo preavviso della revoca dell'autorizzazione e, in tale ipotesi, il corrispettivo eventualmente pagato verrà integralmente rimborsato.
2. L'autorizzazione verrà rilasciata dal Responsabile dell' Area Amministrativa, previo accertamento da parte dello stesso del possesso dei requisiti, della disponibilità dei locali e della completezza della documentazione prodotta a corredo dell'istanza.

3. Nel caso di presentazione di più domande per la medesima ora dello stesso giorno, sarà data precedenza a quella pervenuta prima al protocollo dell'Ente, salvo gli accordi tra i vari richiedenti.
4. Il richiedente è tenuto a versare il corrispettivo, in unica soluzione, secondo le quote indicate dall'apposito tariffario di cui al presente regolamento, e consegnare copia della ricevuta prima del rilascio dell'autorizzazione, a pena l'improcedibilità della stessa.
5. Il richiedente potrà accedere alla struttura solo nella giornata stessa per la quale ne ha richiesto l'uso.
6. In relazione a particolarità dell'uso dei locali o della conformazione dei medesimi, nell'autorizzazione all'uso possono essere previste ulteriori prescrizioni rispetto a quelle espressamente previste dal presente regolamento.
7. E' cura del titolare dell'autorizzazione ottenere permessi, nulla osta e ogni atto autorizzativo necessario per lo svolgimento della manifestazione. L'Amministrazione comunale non potrà in alcun modo essere responsabile per l'eventuale mancato rilascio di atti e/o autorizzazioni.

Art. 8 - Obblighi e responsabilità

1. Il sottoscrittore della domanda di utilizzo del bene comunale è personalmente responsabile:
   a) di tutti gli oneri organizzativi delle attività proposte, qualora queste non si svolgano con la compartecipazione dell'Amministrazione comunale;
   b) del corretto e civile uso del locale e dei beni in esso contenuti, ovvero degli spazi pubblici concessi;
   c) del corretto svolgimento dell'uso delle sale e degli spazi pubblici, secondo le motivazioni dichiarate nella richiesta;
   d) dell'osservanza delle norme di sicurezza, con particolare riferimento alla capienza massima del locale o degli spazi pubblici concessi;
   e) del rispetto delle norme vigenti in materia di ordine e sicurezza pubblica.
2. Il sottoscrittore della domanda di utilizzo è responsabile per eventuali danni arrecati ai locali, agli arredi, alle attrezzature, alle persone o all'arredo urbano.
3. Il personale addetto all'apertura e chiusura, ovvero alla vigilanza sui beni comunali concessi, dovrà segnalare, tempestivamente, eventuali danni provocati durante la manifestazione.

Art. 9 - Limitazioni ed esclusioni

1. La richiesta deve essere presentata per ogni singola manifestazione o evento.
2. Le sale o gli altri spazi autorizzati non potranno, in ogni caso, essere considerate come sedi sociali di associazioni, gruppi, sindacati, partiti o movimenti, religiosi o presunti tali.
3. A decorrere dal giorno di indizione dei comizi elettorali, le iniziative di partiti politici e dei movimenti partecipanti alle competizioni elettorali sono ammesse in locali di proprietà comunale già predisposti per conferenze e dibattiti. I predetti locali sono messi a disposizione da parte del Comune, senza oneri a proprio carico e in misura eguale fra gli eventuali interessati (artt. 19, comma 1° e 20, comma 2°, della legge 10.12.1993, n. 515, e s.m.i.).
4. I frequentatori sono tenuti a conoscere e osservare quanto stabilito nel presente regolamento; inoltre:
   a) è severamente vietato fumare nei locali;
   b) è severamente vietato introdurre cibi e bevande e consumarli nelle sale;
   c) è severamente vietato usare impropriamente le strutture dell'arredo urbano.

Art. 10 - Modalità di accesso. Controlli e prescrizioni

1. Per le manifestazioni svolte nella sala consiliare, l'apertura e la chiusura dell'aula consiliare sarà effettuata dal personale comunale incaricato; il richiedente, per eventuali preparativi della sala, dovrà prendere accordi con il medesimo personale incaricato.
2. Per le manifestazioni svolte in sale e locali comunali, l'Amministrazione comunale può disporre controlli e accertamenti a mezzo del proprio personale durante lo svolgimento delle riunioni; la porta d'ingresso principale dovrà restare costantemente aperta; eventuali sale attigue dovranno restare chiuse al pubblico.

Art. 11 - Pulizia delle sale, dei locali e degli spazi pubblici

1. Per le manifestazioni svolte in sale e locali comunali, il Comune è tenuto a garantire che i locali concessi in uso siano puliti e resi fruibili allo scopo.
2. Il richiedente provvede alla pulizia delle sale, dei locali e degli spazi pubblici immediatamente dopo la fine della manifestazione e non oltre le ore 8:00 del giorno successivo e li restituisce nelle medesime condizioni in cui li ha ricevuti in uso.
3. La sala consiliare sarà consegnata e corredata dalla normale dotazione di sedie per il pubblico e di tavoli e sedie per gli oratori.
4. La rimozione delle attrezzature di proprietà del richiedente dovrà essere effettuata, a sua cura e spese, a conclusione dell'utilizzo della sala, mentre la rimozione delle apparecchiature di proprietà del Comune sarà effettuata dal personale comunale incaricato.

Art. 12 - Corrispettivi e pagamenti

1. Le autorizzazioni di cui al presente Titolo sono, di norma, a titolo oneroso.
2. Con proprio provvedimento la Giunta Comunale determina le tariffe per l'utilizzo dei locali e degli spazi pubblici, nonché delle attrezzature, ed i successivi aggiornamenti, tenendo conto delle spese per la loro gestione ordinaria e straordinaria.
3. L'importo dovuto dovrà essere versato anticipatamente tramite Tesoreria comunale o versamento su c.c.p. o c.c.b. e copia della ricevuta del pagamento effettuato dovrà essere consegnata all'Ufficio competente prima del rilascio dell'autorizzazione.
4. La quota di utilizzo non verrà rimborsata in caso di mancato utilizzo della struttura richiesta, qualora la disdetta non venga comunicata per iscritto almeno 5 (cinque) giorni prima della data dell'utilizzo.
5. Parimenti, la Giunta comunale provvederà a determinare l'importo del deposito cauzionale, da versare prima del rilascio dell'autorizzazione.
6. La cauzione può essere prestata:
   a) mediante versamento in contanti di un deposito cauzionale presso l'Ufficio Economato (fino ad un importo pari ad € 200,00),
   b) assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Capistrano.
7. La restituzione della cauzione sarà disposta al termine dell'utilizzo dei locali autorizzati e successivamente alla riconsegna delle chiavi, previa verifica dello stato dei locali, dell'assenza di danni, del rispetto delle norme di comportamento e del rispetto degli orari di utilizzo. Il Comune ha insindacabile diritto di incameramento, parziale o totale, sul suddetto deposito cauzionale per eventuali danni arrecati alle strutture ed alle attrezzature, per la mancata riconsegna dei locali puliti e nello stato in cui si trovavano, o per altre gravi inadempienze.
8. L'incameramento della cauzione comporta il diniego per successivi utilizzi da parte del medesimo richiedente per un periodo di almeno un anno dall'evento.
9. L'esenzione dal pagamento della cauzione può essere applicata unicamente a seguito di concessione del patrocinio dell'Amministrazione comunale e comunque deve essere espressamente indicata nel provvedimento di concessione del patrocinio stesso.

Art. 13 - Agevolazioni e gratuità

1. E' previsto il rilascio dell'autorizzazione a titolo gratuito esclusivamente per quelle iniziative che siano organizzate con la compartecipazione dell'Amministrazione comunale o che siano patrocinate dalla stessa. I termini della collaborazione e del patrocinio dovranno essere esplicitati in apposita delibera di Giunta comunale, che fissi gli obblighi e le responsabilità a carico dell'Amministrazione e degli altri soggetti interessati alle iniziative.
2. La gratuità dell'autorizzazione potrà essere disposta per ogni altra manifestazione, evento o iniziativa, avente caratteristiche di rilevante valore sociale o culturale per la collettività, per il quale la Giunta comunale, a suo insindacabile giudizio, con deliberazione congruamente motivata, ravvisi ragioni di pubblico interesse.
3. In tale ultimo caso, il corrispettivo dell'autorizzazione è rappresentato dallo svolgimento dell'attività di carattere sociale o culturale, che si pone in forma sostitutiva rispetto ai servizi che rientrerebbero tra le funzioni istituzionali del Comune.

Art. 14 - Pubblicità

1. Tutto il materiale pubblicitario e informativo sulla riunione non deve riportare indicazioni e informazioni differenti da quelle dichiarate dal richiedente.
2. In particolare dovrà essere chiaramente e inequivocabilmente indicato come organizzatore il soggetto indicato nell'istanza.

Titolo III
UTILIZZO LOCALI E STRUTTURE COMUNALI PER USO DURATURO

Immobili disponibili:

- **Locale ubicato in Via Giovanni Paolo II (di fronte Palatenda);**
- **Edificio ex scuola media;**
- **Piano Terra Scuola materna (attualmente occupato dall'associazione musicale San Francesco);**
- **Piano S2 edificio municipale (attualmente occupato dall'avis);**
- **Fabbricato ubicato in via Dante Alighieri (ex bagni pubblici);**
- **Fabbricato ubicato in via Dante Alighieri (ex lavatoio);**
- **Locale di deposito ubicato in via Giuseppe Mazzini;**

Art. 15 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. L'utilizzo da parte di terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nella forma della concessione amministrativa. Il concessionario deve essere individuato mediante procedimenti che assicurino il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità.
2. L'utilizzo da parte di terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del codice civile e più precisamente:
   a) contratto di locazione (artt. 1571 e ss. c.c.);
   b) contratto di affitto (artt. 1615 e ss. c.c.);
   c) comodato (artt. 1803 e ss. c.c.).
3. Il contenuto dell'atto deve essenzialmente prevedere:
   1) l'oggetto, le finalità, il corrispettivo, l'obbligo di provvedere al pagamento delle tasse/tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti ed alla copertura degli altri servizi comunali, il rimborso delle spese eventualmente sostenute dal Comune per costi amministrativi generali, pulizie, custodia, ecc. n;
   2) la durata e la possibilità di revoca della concessione per motivate ragioni di pubblico interesse, con congruo preavviso di almeno 30 (trenta) giorni salvo casi eccezionali;
   3) l'assunzione da parte del concessionario di ogni responsabilità per i danni a cose e persone, arrecati per fatto, anche omissivo, proprio o dei dipendenti e incaricati, sollevando l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità al riguardo;
   4) la stipulazione da parte dell'assegnatario dell'assicurazione contro i danni a cose e persone;
   5) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
   6) l'obbligo di prestare idonea cauzione al Comune; la cauzione può essere prestata con versamento in contanti presso la Tesoreria comunale oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme del D.lgs. 36/2023.
4. L'atto deve contemplare anche l'assunzione da parte dell'assegnatario dell'obbligo di volturare i contratti di utenza relativi al bene;
5. L'Amministrazione comunale può anche concedere l'uso occasionale degli immobili di cui al presente Titolo, nel rispetto dei principi del presente regolamento e a fronte del pagamento di un canone forfettario

e onnicomprensivo, il cui importo sarà rapportato al periodo di utilizzazione. Per uso occasionale ai fini del presente articolo si intende l'uso autorizzato per un numero massimo di 30 giorni.
6. L'Amministrazione comunale, per una migliore utilizzazione del proprio patrimonio e per garantire la massima partecipazione, può disporre l'uso plurimo degli immobili di cui al presente articolo, e pertanto concederne l'uso a favore di più soggetti articolando i relativi periodi di fruizione; nei predetti casi, i rapporti tra i concessionari e l'Amministrazione comunale saranno definiti in coerenza con i principi del presente regolamento e gli obblighi dei concessionari saranno rapportati al periodo di uso assegnato.

Art. 16 - Oneri di manutenzione

1. L'ordinaria manutenzione del bene oggetto di affidamento è sempre a carico dell'assegnatario.
2. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici, potrà essere dedotta in contratto l'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, purché i lavori siano accessori rispetto alla prestazione principale (godimento del bene) ed il relativo importo complessivo non superi l'importo complessivo del canone dovuto per l'utilizzo. Ogni adempimento amministrativo propedeutico alla realizzazione degli interventi suddetti, ivi compresa l'acquisizione di atti di assenso comunque denominati dal Comune o da altri Enti, dovrà essere assolto a cura e spese dell'assegnatario. L'utilizzatore potrà comunque essere autorizzato dall'Amministrazione comunale a eseguire ulteriori lavori rispetto a quelli dedotti in contratto, fermo il rispetto delle prescrizioni del presente articolo, con particolare riferimento a quelle del comma 5°.
3. In caso di esecuzione di interventi di cui al comma 2°, il progetto, dettagliato nei singoli interventi, sarà sottoposto preventivamente all'istruttoria da parte del Settore Tecnico che valuterà, tra l'altro, la congruità tecnico-estimativa del progetto stesso.
4. Ai sensi del presente regolamento gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 1° e 2° sono indicati in coerenza con le seguenti definizioni:

a) costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture del bene e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali del bene, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari; sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) costituiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

5. Gli oneri derivanti da eventuali lavori di cui al comma 2°, richiesti, autorizzati anche sotto l'aspetto edilizio e sanitario, e realizzati per una migliore funzionalità della gestione del bene, resteranno di proprietà del Comune a seguito di positivo collaudo a cura del Settore Tecnico, senza diritto di rimborso delle spese sostenute dall'assegnatario per la loro esecuzione, quantificati con computo metrico dal medesimo Settore Tecnico, con soli effetti sulla durata dell'affidamento e/o sull'entità del canone di utilizzo.

Art. 17- Divieto di mutamento di destinazione e di sub concessione

1. E' fatto assoluto divieto di modificare la destinazione d'uso o di sub assegnare o far gestire a terzi il bene oggetto della concessione senza esplicita autorizzazione comunale, pena la decadenza della concessione stessa.
2. L'utilizzo, anche solo temporaneo, del bene per finalità diverse da quelle previste nell'atto di assegnazione deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale, pena la decadenza della concessione.
3. I contratti di diritto privato riguardanti i beni del patrimonio disponibile dovranno prevedere clausole coerenti con i principi del presente articolo se ed in quanto compatibili con le disposizioni del codice civile.

Art. 18 - Rinuncia, decadenza e revoca della concessione

1. Il concessionario può rinunciare alla concessione per gravi e comprovati motivi, dandone comunicazione all'Amministrazione comunale in forma scritta. Tale rinuncia esclude il diritto alla restituzione di eventuali costi già sostenuti dal concessionario; il concessionario è sempre tenuto a restituire i beni nello stato della loro originaria consistenza, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.
2. Costituisce grave inadempimento, che darà luogo alla decadenza della concessione, l'inosservanza di uno o più obblighi dettati dal presente regolamento e/o dal disciplinare di concessione. Costituiscono, altresì, motivo di decadenza l'eventuale realizzazione di interventi senza preventiva autorizzazione e/o la mancata rimozione degli interventi eventualmente realizzati senza autorizzazione del Comune.
3. Il Comune si riserva, pertanto, di rientrare in possesso della struttura data in uso, senza che questo comporti oneri o aggravi di alcun genere, in caso di negligenza o inadempienza del concessionario.
4. I contratti di diritto privato riguardanti i beni del patrimonio disponibile dovranno prevedere clausole coerenti con i principi del presente articolo se ed in quanto compatibili con le disposizioni del codice civile.
5. L'Amministrazione comunale può disporre la revoca della concessione laddove intervengano motivate ragioni di pubblico interesse, che impongono la risoluzione del rapporto per una diversa e migliore modalità di gestione del bene.

Art. 19 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti che disciplinano l'uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti per la concessione/locazione di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata a cura del Settore Tecnico, che si atterrà, tra l'altro, ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
f) valore immobiliare del bene da assegnare in uso;
g) spese gestionali sostenute dal Comune (costi amministrativi generali, spese di pulizia, custodia, ecc.);
h) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi, o altro;
2. Il canone è soggetto a revisione annuale sulla base delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo.

Art. 20 - Concessione in comodato di beni immobili

1. Il presente regolamento disciplina anche le concessioni dei beni immobili di proprietà comunale in comodato a terzi.
2. In forza dei principi desumibili dall'art. 9 della legge 24.12.1993, n. 537, di norma non è consentito agli enti pubblici territoriali di concedere in uso gratuito i beni del proprio patrimonio. Per tale disposizione di legge, fatta salva la disciplina transitoria definita dall'art. 29, verranno definiti i rapporti di comodato in essere e relativi ai beni immobili, mediante stipula di appositi contratti a titolo oneroso.
3. Sono fatte salve specifiche disposizioni di legge o del presente regolamento (art. 24) che consentano espressamente la deroga al principio di onerosità.

Art. 21 - Disciplina dell'uso dei beni immobili

1. Ai sensi delle disposizioni del presente Titolo, i beni immobili di proprietà comunale si ripartiscono, secondo le categorie d'uso urbanisticamente funzionali, in:
   a) beni concessi per finalità commerciali, produttive o direzionali private;
   b) beni concessi per tutte le altre attività.

Art. 22 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, produttivo, direzionale privato

1. Gli assegnatari dei beni ad uso commerciale, produttivo, direzionale privato, vengono scelti di norma mediante procedura negoziata previa pubblicazione di un avviso che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.
2. Nei casi in cui rilevino immobili di particolare rilevanza e/o complessità si procede mediante procedure aperte.
3. La Giunta comunale, con riferimento ai locali ad uso diverso dalla residenza, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 20%, quando ciò sia reso necessario ed opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione comunale.
4. I terreni comunali di modeste superfici, non destinati ad uno specifico uso pubblico, possono essere concessi in temporaneo godimento direttamente a persone fisiche che ne facciano espressa richiesta a condizione che:
   d) il valore stimato del canone di locazione o d'uso annuo non superi il valore di € 5.000,00;
   e) non siano state presentate, per la stessa porzione di terreno, più istanze;
   f) lo sfruttamento del terreno non abbia finalità lucrative;
   g) non sia prevista la trasformazione edilizia del terreno;
   h) l'uso sia a termine e il titolo di godimento contempli la clausola di cessazione anticipata del rapporto qualora l'Amministrazione comunale necessiti di utilizzare il bene per propri fini.
5. Dei terreni di cui al comma 4° verrà predisposto un elenco presso i competenti uffici e di detto elenco verrà informata la cittadinanza.

Art. 23 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali o direzionali private

1. Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali o direzionali private, anche nell'ambito di più ampi rapporti convenzionali con il Comune:
   a) ai sensi della legge 11.08.1991, n. 266, sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale che operino sul territorio comunale;
   b) ai sensi degli artt. 1 e 9 della legge 08.11.1991, n. 381, le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale che operino sul territorio comunale e relativi raggruppamenti temporanei;
c) le fondazioni aventi la qualifica formale di ONLUS che operino sul territorio comunale.
2. La concessione di beni immobili comunali sarà revocata qualora i soggetti di cui sopra non avviino la loro operatività entro sei mesi dalla concessione.

Art. 24 - Criteri di riduzione del canone per attività' nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e di promozione sociale, le fondazioni aventi la qualifica formale di ONLUS e le cooperative sociali, iscritte negli albi ed elenchi di cui all'articolo precedente, possono essere assegnatari di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concesso rio, previamente determinato secondo le modalità di cui all'art. 19, nella percentuale massima del 100% (comodato gratuito) purché operanti nei seguenti settori:
   a) settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza, per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda minori e famiglie, disabilità, emarginazione, patologie gravi, per i

soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età; associazioni di volontariato e di promozione sociale;

b) attività finalizzate alla diffusione della cultura e delle problematiche sociali, alla organizzazione di fatti culturali, alla tutela, conservazione e fruizione di beni culturali, attività educative, didattiche e di sensibilizzazione, finalizzate alla conservazione ed al miglioramento dell'ambiente naturale ed urbano;

c) settori ricreativo, sportivo e aggregativo;

d) attività inerenti la promozione e la diffusione della cultura della legalità e dell'anticorruzione; associazioni antimafia e antiracket.

2. La concessione in comodato gratuito o la riduzione del canone di locazione, in quanto attributivo di un vantaggio economico, deve ricondursi alla disciplina di cui all'art. 12 della legge n. 241/90, e s.m.i., anche in ordine al rispetto della vigente normativa in materia di trasparenza e pubblicità.

Art. 25 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale, aziendale o direzionale privato

1. 1. I beni immobili sono concessi ai soggetti di cui all'art. 23 che presentino richiesta, a fronte di specifico avviso pubblico, di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel Comune, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto comunale o dai regolamenti;

b) corrispondenza delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;

c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

2. L'istruttoria delle richieste presentate per la concessione degli immobili a disposizione, dovrà privilegiare, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

3. Nel rispetto delle restanti disposizioni del presente regolamento può prescindersi dalla necessità di specifica preventiva pubblicazione di avviso quando l'assegnazione dei locali venga disposta nell'ambito di una più ampia convenzione con l'Ente locale.

4. Si prescinde dalla preventiva pubblicazione di avviso altresì qualora l'assegnazione dei locali, diversi da quelli già in uso dal privato, venga disposta per esigenze dell'Amministrazione comunale.

Art. 26 - Durata contrattuale

1. La durata massima del contratto, di norma, non può superare gli anni 10 (dieci), non tacitamente rinnovabile.

Art. 27 - Obblighi del concessionario

1. Gli atti di assegnazione in uso a terzi dei beni comunali, così come definiti dal presente Titolo, devono prevedere a carico dell'assegnatario:

a) L'obbligo di pagamento del canone per l'utilizzo, salvo quanto previsto dall'art. 24;

b) L'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;

c) il pagamento delle utenze. Per tutti i soggetti di cui all'art. 24 potrà essere valutata dalla Giunta comunale la possibilità di abbattere il costo delle utenze nella misura massima del 100% dell'ammontare complessivo, laddove sia riscontrata una particolare finalità sociale. Qualora il Settore competente riscontrasse evidenti e immotivati aumenti dei consumi predetti potrà essere valutata dalla Giunta comunale, su proposta del Responsabile del Settore stesso, la decadenza del beneficio concesso. L'assegnatario deve inoltre provvedere al pagamento delle tasse/tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti e degli altri servizi di competenza comunale;

d) il pagamento delle spese di gestione sostenute dall'Amministrazione comunale per costi amministrativi generali, pulizie, custodia, o altro;

e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni a cose e persone;

f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

g) l'obbligo di prestare idonea cauzione al Comune; la cauzione può essere prestata con versamento in contanti presso la Tesoreria comunale oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme del D.Lgs. 36/2023.

2. L'assegnatario deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della legge n. 46/90 e del D.Lgs. n. 81/2008, e loro successive modificazioni ed integrazioni, laddove applicabili, mantenendo gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.
3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1° e 2° comportano la risoluzione/ decadenza del rapporto, previa diffida ad adempiere con assegnazione di un congruo termine non inferiore a giorni 15, a secondo dell'entità della difformità riscontrata.

Titolo IV
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 28 - Norme finali

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni che risultino incompatibili con le norme in esso previste.
2. I provvedimenti di concessione ed autorizzazione previsti dal presente regolamento sono soggetti al regime di pubblicità e trasparenza previsti dalle disposizioni di legge vigenti nel tempo.
3. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si rinvia alle disposizioni legislative, statutarie e regolamentari vigenti nel tempo.
4. Qualunque modifica od integrazione alle disposizioni di legge che venissero emanate successivamente all'approvazione del presente regolamento, troveranno diretta ed immediata applicazione nel Comune di Capistrano, senza necessità di alcun recepimento o presa d'atto da parte dell'Ente.

Art. 29 - Norme transitorie

1. Gli affidamenti di immobili in essere alla data di entrata in vigore del presente regolamento restano disciplinati dagli specifici impegni convenzionali sottoscritti tra le parti, ovvero dagli atti di autorizzazione e concessione rilasciati, purché coerenti con i principi del presente regolamento, nonché dalle norme comunitarie, nazionali e regionali ad essi relative.
2. Per gli immobili per i quali l'assegnatario non ha sottoscritto alcuna convenzione si procederà alla stipula della convenzione ai sensi del presente regolamento.
3. Parimenti, si potrà procedere alla negoziazione ed alla sottoscrizione di una nuova convenzione nel caso in cui quella a suo tempo sottoscritta non fosse rispettosa dei principi contenuti nel presente regolamento.

Art. 30 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera con cui viene approvato.